Gemeente Bergen op Zoom

Aan de gemeenteraadsfractie van:
GBWP
T.a.v. A. van der Weegen, B. de Kock en P. Schut
p/a Griffie Bergen op Zoom
brief gepubliceerd via RaadsInformatieSysteem

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U25-003010	Datum	2 juni 2025
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp:	Omgevingsvergunning en vluchtelingenopvanglocatie Steenbergseweg 1 - de Nieuwe Ram	Afdeling	Maatschappelijke ontwikkeling,	Bijlage(n)	1

Beste dame en heren,

In uw brief van 22 mei 2025 stelt u ons vragen over de omgevingsvergunning en vluchtelingenopvanglocatie Steenbergseweg 1 - de Nieuwe Ram. Hieronder leest u uw vragen en onze antwoorden:

Vragen

1. Welke rol en functie had de presentatie-avond van 20 maart 2024 en op welke wijze had deze avond een bijdrage aan het besluitvormingsproces?

Antwoord:
Dit was de omgevingsdialoog die initiatiefnemer voor omwonenden heeft georganiseerd. De Omgevingswet schrijft voor dat een omgevingsdialoog verplicht is bij bepaalde situaties, zoals bij het afwijken van het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) via een omgevingsvergunning. Deze dialoog zag op de aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van het hotel. Het doel van een omgevingsdialoog is om de initiatiefnemer inzicht te geven in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving zodat hij deze kan betrekken bij het ontwerp van zijn plan, project of initiatief. Op deze manier kan de initiatiefnemer beter rekening houden met de behoeften van de omgeving en het plan verbeteren.

2. Wanneer en hoe bent u omgegaan met de veelal stevige omgevingsreacties?

Antwoord:
De gemeente heeft kennisgenomen van het door initiatiefnemer ingediende verslag van de omgevingsdialoog en heeft deze meegewogen bij het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het hotel. Dit verslag is toegevoegd als bijlage bij deze brief.

3. Op welke gronden wijkt u af van het huidige bestemmingsplan?

Antwoord:
Voor de aanvraag omgevingsvergunning die ziet op het verbouwen en het uitbreiden van het hotel wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte en het maximaal toegestane oppervlakte voor de betreffende horecacategorie.

4. Is huisvesting van vluchtelingen in welke vorm of hoedanigheid ook onderdeel geweest van het contact tussen initiatiefnemer en gemeente voor toekenning van de omgevingsvergunning? Zo ja, graag tekst en uitleg.

Antwoord:
Op dit moment worden er ca. 65 Oekraïners opgevangen in hotel De Ram. De initiatiefnemer heeft bij zijn plannen voor hoteluitbreiding te kennen gegeven de opvang van Oekraïners ook na de uitbreiding van het hotel graag tijdelijk voort te willen zetten. Gelet op de bestendiging en uitbreiding van het gebruik als opvanglocatie hebben wij aangegeven dat hiervoor een separate omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik noodzakelijk is. Hieraan geeft initiatiefnemer nu gevolg door specifiek een omgevingsvergunning aan te vragen voor het gebruik van het hotel na verbouwing als tijdelijke opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen.

5. Bent u bereid de aanvraag het aanpassen van het gebruik van het nieuw te bouwen pand voor het gebruik van 10 jaar voor de opvang van vluchtelingen te laten beperken tot de duur van de oorlog en de huidig aanwezige Oekraïense vluchtelingen?

Antwoord:
De aanvraag is pas op 13 mei jl. bij ons ingediend en is nog niet compleet. Na aanvulling van de aanvraag wordt deze in behandeling genomen bij de vakafdeling, waar de Omgevingswet het wettelijk kader vormt voor de toetsing.

De aanvraag voor het gebruik ziet toe op de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Op het moment dat ons college bereid is om de vergunning toe te kennen, zal uitsluitend dat gebruik mogelijk worden gemaakt. Ook kan er een maximale termijn aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Vervalt de noodzaak tot een invulling als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen dan vervalt daarmee ook de toestemming tot een afwijkend gebruik. Het gebruik zal dan weer in overeenstemming moeten worden gebracht met de eerder verleende omgevingsvergunning, namelijk een hotel met restaurant.

Als er tijdens de looptijd andere doelgroepen zouden worden opgevangen, is er sprake van een overtreding van de vergunning en kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,

J. Perfors

burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal

VAN VOORDEN
ARCHITECTUUR

PROJECT	Hotel De Nieuwe Ram
LOCATIE	Steenbergseweg 1, 4661 RJ Halsteren
ONDERWERP	VERWERKING VAN OMGEVINGSDIALOOG
DATUM	21.06.2024

PLAN

De opdrachtgever is voornemens het bestaande hotel restaurant deels te slopen en op de locatie het pand grootschalig uit te breiden. In de nieuwe situatie zal het hotel plaats moeten bieden aan een 71 junior suites en 2 penthouse suites.

Deze penthouse suites zijn bedoeld als bedrijfswoningen voor de eigenaar en bedrijfsleidster.

Op de beganegrond van het pand zal naast een foyer en bar ook ruimte worden geboden voor de terugkeer van het restaurant.

Aan de voorzijde van het pand zal een terras worden voorzien en aan de achterkant komt een twee laagse parkeer voorziening.

Qua volume zal het pand worden opgebouwd uit een L vormig hoofdvolume van c.a. 35x35 meter over 5 bouwlagen (c.a. 19m hoog, incl. de ballustrade), met daar boven een terugliggend volume voor de bedrijfswoningen. Ecxl. De liftopbouw komt de totale hoogte van het pand op c.a. 21 meter hoog.

OMGEVINGS VERGUNNING

In voorbereiding op dit plan loopt er bij de gemeenten Bergen op Zoom momenteel een aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning. In deze aanvraag zal worden bekeken of de plannen voldoen aan de geldende wet en regelgeving. Ook wordt er gekeken of de plannen passen binnen het geldende omgevingsplan en zo niet of de gemeente medewerking kan verlenen aan het afwijken van dit omgevingsplan.

Voorafgaand aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning is er uitgebreid overleg geweest met de afdelingen Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw om te kijken wat voor ontwikkeling op deze locatie wenselijk zou zijn en wat het bouwvolume zou kunnen worden. Vanuit de stedenbouwkundige was aangegeven dat het hoofdvolume van het hotel zo veel mogelijk richting de weg

gesitueerd dient te worden om zo de “groene wand” langs de Steenbergseweg en de Beeklaan te accentueren. Qua bouwhoogte is het plan afgestemd op de hoogte van de omliggende bossen.

OMGEVINGS DIALOOG

Als onderdeel van de Omgevingsvergunning heeft er op woensdag 20 maart 2024 een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hier voor heeft de initiatiefnemer Omwonenden en directe belanghebbende uitgenodigd.

Alle aanwezigen hebben bij binnenkomst persoonsgegevens opgeschreven en hebben een brief ontvangen waarop zij hun eerste reactie konden noteren.

De presentatie begon met een welkomstwoord door de initiatiefnemer. Hier in is in gegaan op de geruchten over de huisvesting van asielzoekers en statushouders. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze niet binnen het gebouw geplaatst gaan worden. Wel zal er tijdelijke opvang worden geboden aan vluchtelingen uit de Oekraine. Vanuit de ervaringen welke de afgelopen jaren zijn opgedaan met opvang van diverse doelgroepen is er vanuit de initiatiefnemer een zeer streng beleid over wie wel en wie niet kan worden opgevangen. Hier over is zeer nauw contact met de gemeente, ten einde de overlast voor de tijdelijke bewoners en de omgeving tot een minimum te beperken.

Na deze introductie was het woord aan de architect welke het plan heeft gepresenteerd aan de aanwezige. Hier bij zijn plattegronden, doorsneden en 3D visualisaties getoond. Er is stil gestaan bij de gesprekken met de gemeente t.a.v. het volume en de bepaling van de hoogte van het pand en de achtergrond achter de gekozen vormgeving.

Gelegen op de grens tussen industrie terrein Oude Molen en de dorpskern van Halsteren, vormt het nieuwe hotel een moderne interpretatie van zijn voorganger. Het oorspronkelijke hotel had een kenmerkende horizontale geleding, wat als uitgangspunt heeft gediend voor het nieuwe ontwerp. De hoofdbouw kenmerkt zich door een aanzienlijk volume, maar dankzij een ingetogen vormgeving wordt de visuele impact op de omgeving beperkt.

De gevel is opgebouwd uit banen van langformaat gevelsteen en geprofileerd aluminium, wat zorgt voor een dynamische en toch harmonieuze uitstraling. De gevelopeningen zijn willekeurig verdeeld, wat bijdraagt aan een speels en eigentijds karakter van het gebouw. Deze combinatie van materialen en de horizontale opbouw geven het hotel een verfijnde en modern uiterlijk.

VAN VOORDEN
ARCHITECTUUR

OPMERKINGEN

Aansluitend op de presentatie was er de gelegenheid voor het stellen van vragen en het plaatsen van opmerkingen.

Gebruik
Het merendeel van de opmerkingen vanuit de aanwezige waren gericht op het beoogde gebruik. De komst van meer Oekraïense vluchtelingen werd als niet wenselijk ervaren en de vrees bestond dat er na deze specifieke opvang het pand gebruikt zou gaan worden als AZC.

De initiatiefnemer heeft uitgebreid geprobeerd om de aanwezigen er van te verzekeren dat dit geenszins de bedoeling is. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten is uitgesloten en er is meermaals benadrukt dat het doel van de plannen is om een mooi hotel te realiseren tbv zakelijk en toeristisch gebruik.

Volume
Overige opmerkingen hadden betrekking op het volume van het bouwwerk. Alhoewel dit in overleg met de stedenbouwkundige is afgestemd op de locatie werd dit door diverse aanwezigen als niet passend binnen Halsteren ervaren.

Uitstraling
Ook werd de gekozen vormgeving beschreven als eentonig (oost Duits)

Privacy
Daar naast bestond er de vrees voor het verlies van privacy ten gevolge van inkijk vanuit het hotel. Er is aangeboden om samen met de omwonenden een afspraak in te plannen om per woning in het 3D model exact te kijken hoeveel inkijk er daadwerkelijk zal zijn maar hier is tot op heden geen gebruik van gemaakt door de omwonenden.

Parkeren
De parkeer problematiek tpv de sportvelden werd eveneens gezien als een punt van aandacht. Momenteel is er bij de sportvelden een zeer groot tekort aan parkeerplaatsen en wordt de parkeerplaats van het hotel te pas en te onpas gebruikt door bezoekers van de sportvelden. Vanuit de aanwezige was er de vrees dat met het aantal hotelkamers en de maat van het restaurant dit in de toekomst niet langer mogelijk zal zijn en dat er bij evenementen zelfs gebruik zou kunnen worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen door bezoekers van het hotel of restaurant.

Geluidsoverlast
Door aanwezigen werd aangegeven dat er momenteel geluidsoverlast wordt ervaren vanuit de huidige feestzaal. De vrees bestaat dat die overlast zal toenemen naar mate de grote van het hotel en het restaurant zullen toenemen.

Daar naast bestaat er bij de omwonenden de vrees dat het gebouw de te verwachten geluidsoverlast vanuit de toekomstige padelbaan zal verergeren waar bij het hotel een klankkast zou kunnen vormen.

TERUGKOPPELING

De vragen en opmerkingen vanuit de aanwezigen bij de presentatie zijn achteraf geëvalueerd om te kijken of aanpassingen aan het ontwerp nodig zijn. Puntsgewijs volgt hier uit de onderstaande terugkoppeling

Gebruik
Het ontwerp waar momenteel een aanvraag tbv de omgevingsvergunning voor loopt heeft betrekking op een hotel. Intern onderzoek vanuit de initiatiefnemer heeft geleid tot het programma van eisen met c.a. 70 junior suites van ca 30 vierkante meter met bijbehorende bar en restaurant.

Gedurende de opstart fase zal er zoals het zich momenteel laat aanzien, opvang worden geboden aan Oekraïense vluchtelingen. Hier bij zal in nauw overleg met de gemeente worden gekeken naar wie er opgevangen kunnen worden en wie niet, met het oog op veiligheid en overlast naar “bewoners” en omwonenden. Er zal hier scherp worden toe gezien op het naleven van de gedragsregels en er zal altijd iemand in het hotel aanwezig zijn van de directie of staf. Ook zal er een contactpersoon worden aangewezen bij wie omwonenden terecht kunnen in het onverhoopte geval van mogelijke overlast.

Door dat de eigenaar zalf de bedrijfswoning zal gaan betrekken binnen het hotel zal hij zelf direct belanghebbende en toezichthouder zijn op de gang van zaken.

De tweede bedrijfswoning welke was voorzien voor de bedrijfsleidster is vanuit de provinciale regelgeving komen te vervallen. Het aangepaste plan voorziet zo doende in een enkele bedrijfswoning welke in de het huidige hotel ook reeds aanwezig is.

Met betrekking tot het ruimtelijke ontwerp geven de gemaakte opmerkingen dan ook geen aanleiding tot het aanpassen van de plannen.

Wel wordt er overwogen om een extern marktonderzoek te laten uitvoeren naar de vraag naar hotelkamers in deze regio.

Volume
Zoals aangegeven is het volume tot stand gekomen in samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente. Dit is afgestemd op de locatie waarbij de ligging op de scheidslijn tussen industrie en wonen is mee genomen in de overwegingen.

Bij de heroverweging van het volume is tevens gekeken naar de overliggende wasstraat en de uitbreidingsplannen aldaar, in relatie tot het hotel en de omliggende woningen. De wasstraat is welliswaar aanzienlijk lager, maar is met zijn vormgeving, materialisatie en afstand tot de belendende bebouwing van grotere invloed op de omgeving dan het geplande hotel.

Ook de hoogte van de omliggende bomen heeft bij gedragen aan de gemaakte keuze. De aansluiting op deze groene structuur vormt een verdere reden om het gekozen volume van de hoofdbouw te handhaven.

Uitstraling
Alhoewel de uitstraling van het geplande hotel niet bij iedereen in de smaak is gevallen zijn er ook diverse positieve reacties ontvangen. Ook is het plan uitgebreid besproken met de commissie ruimtelijke kwaliteit (Welstand) In overleg met hen is er voor gekozen meer diversiteit aan te brengen in de verdeling van de gevelopeningen, ten einde het rigide (oost Duitse) karakter te doorbreken. Ook is er voor gekozen om in de linker zijgevel meet structuur in het metselwerk en de kleurstelling van de aluminium geveldelen aan te brengen om de massa van het gebouw optisch te reduceren.

Privacy
Ten aanzien van de privacy is het 3D model verder uitgebreid om een goed beeld te kunnen vormen van de werkelijke inkijk bij omwonenden. Alle woningen in de directe omgeving zijn hier in opgenomen, evenals de nieuw te realiseren wasstraat. Hier uit is gebleken dat er geen sprake is van onrechtmatige inbreuk op de privacy van omwonenden.

Naast de afstand tot de belendende bebouwing vormen de bomen een goede buffer welke de inkijk sterk reduceren. Tegenover het argument dat deze in de winter hun bladerdek verliezen kan worden gesteld dat men dan ook aanzienlijk minder tijd door brengt in de tuin.

Voor de bedrijfswoning en de penthouse suite is er rondom het dakterras een doorvalbeveiliging van ruim 1 meter hoog. De volumes zelf zijn terugliggend van de dakrand gepositioneerd waar door er van inkijk vanuit deze ruimtes eveneens nauwelijks sprake zal zijn. Desalnietemin zal er met de inrichting van het

dakterras rekening worden gehouden met de privacy van omwonenden. Zo zullen er diverse plantenbakken worden voorzien met groenblijvende hoge beplanting naast dat deze het de inkijk verder zullen reduceren zorgen deze er voor dat men niet bij de dakrand zal kunnen staan om van daar uit rond te kijken bij de buren.

Parkeren

Met betrekking tot het parkeren is er met de verkeerskundige gekeken naar de benodigde capaciteit. Hier bij is geen reductie toegepast voor de overlap tussen hotel en restaurant. Het is aannemelijk dat een deel van de hotel gasten gebruik zullen maken van het hotel en visa versa. Desalnietemin is voor beide een volledige bezetting aangehouden conform de geldende parkeernorm. Hier voor is tbv de hotel functie een sterren notering van drie sterren aangehouden wat overeen komt met de beoogde toekomstige doelgroep.

Om te kunnen voldoen aan deze parkeernorm is in het voortraject reeds een groot deel van het bouw volume, waaronder de oorspronkelijk geplande zaal, spa en gym gereduceerd tbv aanvullende parkeergelegenheid.

De parkeer problematiek tpv de sportvelden dient te worden opgelost door de gemeente in samenspraak met de gebruikers van de sportvelden en valt niet onder de verantwoordelijkheid van het hotel.

Zodoende zal er dan ook geen aanvullende openbare parkeergelegenheid worden voorzien en zien wij de reeds in het voor traject genomen keuzes als toereikend.

Geluidsoverlast

Ten aanzien van de geluidsoverlast kan worden gesteld dat de kans hier op aanzienlijk is verkleind in de nieuwe plannen. Met de uitbreiding van het restaurant is de feestzaal komen te vervallen. Ook zijn er geen te openen schuifpuien in het nieuwe plan waarmee voldoende kan worden gewaarborgd dat dit in de toekomst niet meer zal leiden tot overlast.

De geluidsoverlast vanuit de padelbaan zal verder ook niet worden versterkt door de plannen. in tegendeel. De geplande parkeergarage zal dienst gaan doen als geluidsbuffer. Door de open structuur van de gevels zal het geluid niet worden gereflecteerd, maar juist geabsorbeerd. Deze geluidsabsorptie zal verder worden versterkt door de toepassing van de brandvertragende en geluidsabsorberende bekleding van het plafond van de parkeer garage.

Dit in overweging nemende zullen de opmerkingen tav de geluidsoverlast evenmin leiden tot planaanpassingen.

CONCLUSIE

De omgevingsdialoog heeft waardevolle inzichten opgeleverd die zijn geëvalueerd en verwerkt in het ontwerp van Hotel De Nieuwe Ram.

Een groot deel van de bezorgdheid bij omwonenden heeft betrekking op het toekomstige, tijdelijke, gebruik als opvang locatie voor vluchtelingen uit de Oekraine. Hier mee zal rekening worden gehouden bij de het gebruik van het hotel.

De overige zorgen hadden betrekking op het volume, de uitstraling, de privacy, het parkeren en mogelijke geluidsoverlast. Deze zorgen hebben waar mogelijk en wenselijk geleid tot enkele aanpassingen en verduidelijkingen waar mee wij hopen dat deze zorgen grotendeels zijn weggenomen. Het ontwerp blijft gehandhaafd met enkele esthetische verbeteringen en functionele aanpassingen om de impact op de omgeving te minimaliseren.

Het project zet zich in om een positieve bijdrage te leveren aan de dorpskern van Halsteren, met een zorgvuldig doordacht plan dat rekening houdt met zowel de behoeften van de toekomstige gebruikers als de zorgen van de huidige omwonenden.